

Uittreksel
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
De Beekoever 26 te 7207 MS Zutphen

Op tweeëntwintig september tweeduizend éénentwintig, verschijnt voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, notaris te Doetinchem:

Enzovoorts

genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeiseres**" of de "**Verkoopster**").

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage).

Enzovoorts

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op achtentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, vanaf tien uur dertig via www.openbareverkoop.nl in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

het woonhuis met (onder)grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend De Beekoever 26 te 7207 MS Zutphen, kadastraal bekend **gemeente Zutphen, sectie O, nummer 2916**, groot tweehonderd en tweeëndertig vierkante meter (het "**Registergoed**"),

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

(B) **Rechthebbende**

Enzovoorts

(C) **Verkrijging door de Rechthebbende**

Enzovoorts

(E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

Het Registergoed is niet met beslag bezwaard en is - behoudens de voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken – niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard anders dan hiervoor vermeld.

(F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het

Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan de Schuldenaar/de Rechthebbende, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achtentwintig oktober tweeduizend eenentwintig vanaf tien uur dertig (10:30 uur) via de website www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mr. J.F.M. Schoot dan wel diens waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem door middel van een zogenaamde internet-only Veiling.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de Veiling van de verschillende objecten zal kort voor

aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd. Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Het verlot tot inroeping van het huurbeding is door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland aan de Schuldeiseres verleend blijkens een beschikking de dato zestien september tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). De Verkoopster is derhalve bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

- "6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de

eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk negenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL41 RABO 0314 3513 88 (Rabobank) onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling De Beekoever 26 te Zutphen" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien deieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één

bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Internetveilen / Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden

- 11.1. De veiling is een internetveiling. De Veiling vindt plaats in één zitting. De Inzet vindt plaats bij opbod en de Afslag aansluitend bij afmijning via de Website. Het bieden tijdens de Veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

In verband hiermee geldt nog het volgende:

11.2. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3. **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld

op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en

- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot verdeling, waarin staat vermeld:

" **BIJZONDERHEDEN DE IN VERDELING GEBRACHTE ONROERENDE ZAAK BETREFFENDE:**

Ten aanzien van bijzondere bepalingen en bestaande erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar hetgeen voorkomt in gemelde akte van levering de dato zeven april negentienhonderd negennegentig, woordelijk luidende:

"VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot verplichtingen/kettingbedingen jegens de gemeente wordt ten deze verwezen naar de (bouw)verplichtingen opgenomen in de Algemene Akte en naar de sub 19a tot en met g in die Algemene Akte opgenomen verplichtingen/kettingbedingen, welke aan partijen volkomen bekend zijn en acht worden letterlijk en onverkort in deze akte te zijn opgenomen.

Koper verklaart een kopie van de Algemene Akte te hebben ontvangen. Ondernemer en gemeente leggen bij deze vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen aan koper op en koper neemt deze op zich. Ondernemer en gemeente aanvaarden het door koper op zich nemen van vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent zijn overeengekomen verlenen en aanvaarden partijen over en weer:

- a. *ten nutte en ten laste van het verkochte, en ten nutte en ten laste van de aangrenzende kavels 24 en 26 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie O nummer 2221, de erfdienstbaarheden van licht, inbalking, inankering en overbouw, en waterloop en drop, zoals nader omschreven in artikel 18.1 van de Algemene Akte;*
- b. *ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten nutte en ten laste van de (aangrenzende) kavels 24, 26 en 44 van het bouwplan en mede ten nutte van kavel 22, al welke kavels deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie O nummer 2221, de erfdienstbaarheid van voetpad zoals nader omschreven in artikel 18.2 van de Algemene Akte.*

Voor bekende erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 18.2 van de Algemene Akte ten behoeve en/of ten laste van het verkochte respectievelijk ten behoeve en ten laste van de (aangrenzende) kavels, wordt ten deze verwezen naar eerdere akte(n) van levering betreffende dit bouwplan, bij welke akten zijn geleverd de kavels 23 en 43.

PARKEREN.

De comparant sub 1, in haar sub a vermelde hoedanigheid en de koper verklaarden nader te zijn overeengekomen:

- a. dat de koper zich verplicht om op eigen terrein te parkeren en de aan te leggen parkeermogelijkheid te handhaven;*
- b. dat bij niet-nakoming door de koper van het sub a bepaalde hij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verbeurt ten bedrage van vijftiengduizend gulden (f.25.000,00) zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn;*
- c. dat bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte in eigendom overgedragene de koper verplicht is de hiervoor sub a en b genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de akte van overdracht op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente op straffe van verbeurte van een terstond opeisbare boete van vijftiengduizend gulden (f.25.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.*

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De gemeente legt bij deze aan koper de navolgende verplichtingen op:

- A. Koper verbindt zich tegenover de gemeente het hemelwater dat op de hierbij verkochte grond en de daarop te bouwen opstal(len) valt, niet via de (vuil)waterriolering af te voeren.*
- B. Koper verbindt zich tegenover de gemeente bij de bouw van opstal(len) op de hierbij verkochte grond voor goten en dakbedekkingen geen materialen te gebruiken die milieu-schadelijke deeltjes loslaten die met het hemelwater naar de infiltratievoorziening zouden kunnen vloeien.*
- C. Koper verbindt zich gedurende minimaal vijftien jaar tegenover de gemeente op de hierbij verkochte grond de door de gemeente na voltooiing van de bouw als erfafscheiding met het openbaar gebied te planten haag niet door een erfafscheiding van ander materiaal of door een andersoortige afscheiding te vervangen.*
- D. Koper verbindt zich tegenover de gemeente op de hierbij verkochte grond geen chemische bestrijdingsmiddelen en/of andere milieu-*

/bodemverontreinigende (vloei-)stoffen te gebruiken op een zodanige wijze dat deze stoffen met het hemelwater naar de infiltratievoorziening kunnen vloeien.

- E. *Bij niet-nakoming van één van de hierboven onder A en D vermelde verplichtingen is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend gulden (f.5.000,00) voor iedere dag dat de koper in gebreke is.*

Bij handelen van koper in strijd met de hierboven onder B en C vermelde verplichting is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f.500,00) verschuldigd voor iedere dag dat koper in gebreke is.

In bijzondere gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders op een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van koper ontheffing verlenen van de direct hierboven onder B en C genoemde verplichtingen.

- F. 1. *Koper verplicht zich te gedogen dat de gemeente na voltooiing van de bouw van de opstal(len) langs de voor- en zijgrens, voorzover grenzend aan openbaar gebied, op de hierbij verkochte grond een haag plant ter afscheiding van het openbaar gebied en deze gedurende het eerste jaar onderhoudt.*
2. *Koper verbindt zich tegenover de gemeente in verband met het planten van de in lid 1 genoemde haag een strook van circa één meter vrij te houden van bestrating en/of beplanting ter voorkoming van schade aan reeds aangebrachte bestrating en/of beplanting.*
Het risico van schade aan reeds aangebrachte bestrating en/of beplanting in deze strook vóór het inplanten van de haag is voor risico van koper.
3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het instandhouden en/of onderhouden van de in lid 1 genoemde haag gedurende het eerste jaar, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.*
- G. 1. *Koper verplicht zich te gedogen dat ten behoeve van de plaatsing van een trottoirband in openbaar gebied langs de voor- en zijergrens, voor zover grenzend aan openbaar gebied, van de hierbij verkochte grond, langs die erfgrenzen een circa twintig centimeter brede betonstrook onder het maaiveld in de hierbij verkochte grond wordt aangebracht.*
2. *Koper verbindt zich tegenover de gemeente in verband met het in lid 1 bepaalde geen definitieve bestrating en/of beplanting in genoemde strook aan te brengen voordat de in lid 1 bedoelde betonstrook aangebracht is.*

Het risico van schade aan voor dit tijdstip aangebrachte bestraling en/of beplanting is voor rekening van koper.

H. Op de hierboven onder A tot en met G vermelde bepalingen is artikel 5.23 (kwalitatieve verplichting) van de Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Zutphen van toepassing, zodat deze bepalingen blijven rusten op de hierbij verkochte grond (het registergoed), en van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende(n) een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn mede gebonden aan genoemde bepalingen.

De gemeente bedingt de hiervoor sub A tot en met G opgenomen bepalingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente welke zullen overgaan op diegenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Diegenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn mede gebonden aan voormelde bepalingen."

Met de in het vorenaangehaalde Algemene Akte wordt bedoeld een akte van levering, op éénendertig maart negentienhonderd negenennegentig verleden voor notaris Ter Braak voornoemd, van welke akte de verschenen persoon sub 1 een exemplaar heeft ontvangen en verklaart met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn.

De in verdeling gebrachte onroerende zaak maakte destijds uit bouwnummer 25.

Voor zover in het vorenaangehaalde bepalingen en verplichtingen voorkomen welke de volmachtgeefster sub 2 verplicht is om aan de verschenen persoon sub 1 op te leggen, doet de verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, dat bij deze en worden die bepalingen en verplichtingen bij deze door de verschenen persoon sub 1 aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verschenen persoon sub 2 voor die derden aangenomen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien

hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Leesten van de gemeente Zutphen, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato zeventien maart tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Enzovoorts